

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil no 2024TALCH11/00159 (X1e chambre)

Audience publique du vendredi, vingt décembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-05337 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

PERSONNE1.), chef d'entreprise, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 21 juin 2022,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

l'**(SOCIETE1.)**, établie en sa maison communale à L-ADRESSE2.), représentée par son bourgmestre actuellement en fonctions, sinon par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

En présence de :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie intervenante volontairement aux termes d'une requête en intervention volontaire du 6 septembre 2023,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mars 2024.

Vu les conclusions de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Nicolas BAUER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 11 octobre 2024.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 21 juin 2022, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à l'SOCIETE1.) (désignée ci-après la « COMMUNE ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement, la voir condamner à lui payer la somme de 10.000.000 euros, avec les intérêts légaux tels que de droit, à partir du 25 juin 2018, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation de la COMMUNE aux frais et dépens de l'instance.

Suivant requête en intervention volontaire déposée le 14 septembre 2023, PERSONNE2.) est intervenu volontairement dans l'instance introduite par PERSONNE1.) et inscrite sous le numéro TAL-2022-05337.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'il est copropriétaire, ensemble avec PERSONNE2.), depuis les années 2001/2002, des parcelles numéros :

- NUMERO1.),
- NUMERO2.),
- NUMERO3.),
- NUMERO4.) et
- NUMERO5.),

inscrites à la SOCIETE1.), section ALIAS1.).

Ils auraient fait l'acquisition de ces parcelles afin de les valoriser et d'y développer divers projets immobiliers. PERSONNE1.) précise que lors de l'acquisition des parcelles, il aurait été possible, selon le PAG en vigueur, d'y construire des ensembles résidentiels.

En date du 11 mai 2004 et du 9 juin 2004, il aurait déjà obtenu un premier accord de principe du Bourgmestre alors en fonction pour le développement d'un projet de promotion immobilière consistant en la réalisation de trois blocs résidentiels.

Il aurait également obtenu :

- une autorisation de principe de la part des Ponts et Chaussées du 10 septembre 2004,
- une permission de voirie en date du 18 octobre 2004 de la part du Ministère des Travaux publics.

Suite au changement de bourgmestre, les choses se seraient compliquées en raison d'une mésentente d'ordre privé avec le nouveau Bourgmestre.

Par courrier du 12 juillet 2006, il aurait été informé par la COMMUNE que la parcelle numéro NUMERO2.), située en « zone de bâtiment et d'aménagements publics » selon le PAG en vigueur, devait être reclassée « *dans une densité réservée aux immeubles résidentiels afin que la commune soit en mesure de traiter le projet mentionné* ». La COMMUNE aurait renvoyé à l'article 108 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui lui accorderait un délai de 6 ans pour l'élaboration d'un PAG conforme aux nouvelles dispositions. La COMMUNE aurait indiqué que « *nous entamerons les discussions concernant le reclassement éventuel du terrain en cause lors de la refonte et adaptation du PAG conformément aux dispositions de la loi susmentionnée* ».

PERSONNE1.) fait valoir qu'en 2015, il aurait introduit une nouvelle demande, cette-fois pour la construction d'un ensemble de logements encadrés sur les parcelles numéros NUMERO6.), NUMERO3.) et « NUMERO7.) ».

La COMMUNE aurait répondu le 23 février 2015 par la négative, alors que les terrains seraient situés en « zone de bâtiments et d'aménagement publics », définie comme suit :

« La zone de bâtiments et d'aménagement publics comprend les terrains libres et bâtis, nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la culture, de l'éducation, de la santé, de l'administration, de la sécurité, du culte et du sport. Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions destinées à un but d'intérêt public ou privé d'utilité générale. »

Par courrier du 6 juillet 2016, l'architecte PERSONNE3.) aurait demandé pour compte d'PERSONNE1.), respectivement pour compte du promoteur SOCIETE2.), une autorisation de principe pour la construction d'un ensemble immobilier à usage mixte, commerces et habitations avec plans.

Par courrier du 28 juillet 2016, la COMMUNE aurait à nouveau refusé au motif que les terrains concernés se trouveraient dans une « zone de bâtiments et d'aménagements publics ».

Le 3 janvier 2018, l'architecte PERSONNE4.) se serait adressé à la COMMUNE afin de l'interroger quant à la possibilité de construire un centre intégré pour personnes âgées.

Par courrier du 21 février 2018, la COMMUNE aurait sollicité au préalable une étude de faisabilité.

PERSONNE1.) fait toutefois valoir qu'il aurait simplement voulu une réponse de la COMMUNE par rapport à la simple possibilité d'ériger sur les terrains un centre intégré pour personnes âgées, soit un accord de principe. L'attitude de la COMMUNE aurait déjà été abusive, exigeant à un administré qui souhaitait obtenir une réponse de principe, qu'il procède à une étude approfondie, coûteuse et exempte de la moindre anicroche de son dossier.

En raison des relations compliquées avec la COMMUNE, PERSONNE1.) aurait toutefois décidé de satisfaire à la demande de la COMMUNE et aurait demandé à l'architecte PERSONNE4.) de préparer l'étude de faisabilité demandée.

Par décision du 25 juin 2018, la COMMUNE aurait manifesté son opposition actuelle et future à émettre une quelconque autorisation de construire en relation avec le projet en question.

Contre cette décision, PERSONNE1.) indique avoir introduit un recours en annulation le 6 septembre 2018.

La décision de la COMMUNE aurait été attaquée en ce que :

- le Bourgmestre aurait estimé que dans une « zone de bâtiments et d'équipements publics » au sens de l'article 2.14 du PAG, les structures destinées à l'habitation d'intérêt privé ne pourraient être réalisées,
- le Bourgmestre aurait jugé que le projet serait principalement lié à une activité de type commercial et qu'il ne pourrait dès lors être question de projet d'utilité publique.

Par un jugement numéro 41698 rendu en date du 20 novembre 2019, le Tribunal administratif aurait annulé la décision attaquée pour avoir été prise par une autorité incompétente, à savoir le collège des Bourgmestre et Échevins et non pas par le Bourgmestre seul. Le dossier aurait été renvoyé en prosécution de cause devant le Bourgmestre de la SOCIETE1.).

Suite audit jugement, PERSONNE1.) aurait sollicité le 3 janvier 2020 auprès du Bourgmestre de la SOCIETE1.) la confirmation que, conformément aux règles urbanistiques en vigueur, il serait maintenant possible de construire une maison

de retraite sur une parcelle classée en « zone de bâtiments et d'équipements publics ».

Il précise qu'un projet de refonte du PAG aurait entretemps été adopté en date du 11 janvier 2018, qui aurait maintenu l'affectation des terrains litigieux en zone « BEP », mais aurait aggravé sa situation en bloquant tout projet de construction à moyen et long terme par une classification en zone superposée « d'aménagement différé ».

En outre, une partie des parcelles aurait été amputée d'une servitude « urbanisation-intégration paysagère ».

La COMMUNE aurait encore intégré au projet de PAG une zone superposée dit « couloir pour projets routiers et transports en commun », avant même que la procédure du plan sectoriel transport n'ait été achevée.

PERSONNE1.) estime que ces parcelles de terrain auraient ainsi subi une déclassification à trois niveaux. Il serait étrange que le Bourgmestre ait changé sa politique urbanistique concernant lesdits terrains après qu'ils aient été acquis par PERSONNE1.).

Or, l'étude préparatoire du PAG n'aurait pas prévu de maintenir les terrains litigieux en zone BEP et encore moins de les classer en « zone d'aménagement différé ».

L'étude préparatoire aurait prévu pour les terrains litigieux une affectation « mixte et résidentiel ».

Or, dans le nouveau projet de PAG, ce concept s'arrêterait étrangement de façon nette à la frontière des terrains d'PERSONNE1.).

PERSONNE1.) aurait l'impression que la COMMUNE ait voulu le priver par tous moyens du droit de disposer de son droit de propriété, pourtant garanti par l'article 16 de la Constitution. Cette impression serait encore corroborée par le fait que la décision de déclassement des parcelles en « zone d'aménagement différé » n'aurait pas été motivée et que cette décision irait à l'encontre de la politique urbanistique poursuivie par la COMMUNE visant à renforcer le tissu urbain.

En outre, la décision de lever le statut de la « zone d'aménagement différé » devrait faire l'objet d'une procédure de modification du PAG. Or, seul le collège des bourgmestre et échevins disposerait de l'initiative de modifier ponctuellement le PAG.

PERSONNE1.) se serait vu amputer de son droit d'usage et de son droit de disposer de sa propriété.

Il aurait introduit une réclamation reprenant ces points au Ministre de l'Intérieur le 7 février 2019.

Il fait ensuite valoir que les juridictions administratives auraient, dans plusieurs cas similaires, jugé que si la réglementation urbanistique entraînait des changements dans les attributs de la propriété, il y aurait atteinte à l'article 16 de la Constitution.

Il indique que, suivant décisions du 19 juillet 2019 et du 31 juillet 2019, le Ministre de l'Intérieur aurait approuvé la délibération du conseil communal du 11 janvier 2019 portant adoption du projet de refonte du PAG de la SOCIETE1.).

En réponse au prédit courrier du 3 janvier 2020, la COMMUNE aurait répondu le 15 janvier 2020 qu'après analyse de faisabilité du descriptif par rapports aux règlements actuels, le dossier ne respecterait pas un certain nombre de prescriptions.

Résigné, PERSONNE1.) aurait décidé de vendre ses parcelles.

Ainsi, un projet de compromis de vente aurait été préparé le 2 mars 2020 portant sur la vente des parcelles numéros NUMERO6.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO1.) à une société SOCIETE3.) pour un prix de 4.250.000 euros.

Ce prix aurait été très en deçà des prix de marché si les parcelles avaient été exploitables pour y développer un projet immobilier.

La COMMUNE serait alors intervenue auprès du gérant de la société acquéreuse pour faire introduire dans l'acte de vente une clause intitulée « clause de renonciation à tout recours ».

Tout porterait à croire que le nouveau propriétaire pourrait, avec l'approbation de la COMMUNE, faire une énorme plus-value en développant un projet immobilier après une modification favorable du PAG. L'intervention de la COMMUNE pour voir insérer ladite clause conforterait PERSONNE1.) dans l'idée que ses parcelles auraient été déclassées dans le seul but de lui nuire et de l'empêcher de réaliser ses projets.

La vente des terrains litigieux n'aurait finalement pas eu lieu.

En droit et quant au moyen d'irrecevabilité tiré de l'absence de qualité à agir soulevé par la COMMUNE, PERSONNE1.) confirme être toujours copropriétaire des parcelles numéros :

- NUMERO1.),
- NUMERO2.),
- NUMERO3.),
- NUMERO4.),
- NUMERO5.).

Quant à sa qualité de copropriétaire, PERSONNE1.) se réfère à l'article 815-3 du Code civil. En l'espèce, il n'aurait pas besoin de mandat et n'aurait pas besoin d'agir de concert avec son copropriétaire : il exercerait une action en responsabilité civile délictuelle, qui serait une action personnelle, alors qu'il aurait souffert un préjudice en étant empêché illégalement et fautivement de réaliser ses projets immobiliers.

L'autre copropriétaire, en tant que « suiveur » n'aurait pas eu de projet particulier en tête. PERSONNE2.) interviendrait d'ailleurs volontairement à la présente instance moyennant une requête en intervention. Il s'agirait d'une intervention passive, par laquelle il interviendrait uniquement pour suivre l'instance et se faire déclarer le jugement commun.

Quant au fondement de son action en responsabilité civile pour faute de la COMMUNE, PERSONNE1.) renvoie aux dispositions de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'État des collectivités publiques (désignée ci-après « la Loi du 1^{er} septembre 1988 »). Subsidiairement, il base sa demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il serait établi en l'espèce qu'une première décision de refus « actuelle et future » de donner une quelconque autorisation de construire aurait été annulée

pour avoir été prise par un organe incompétent. Mais surtout cette décision aurait été prise en violation du propre PAG alors en vigueur.

Suite au recours administratif, la COMMUNE aurait dû rendre une décision conforme à son PAG et non modifier ce dernier pour légaliser *ex-post* sa décision de ne pas autoriser la construction projetée par PERSONNE1.). Il serait évident que la COMMUNE aurait fait modifier son PAG pour conforter sa position, déclasser les parcelles appartenant à PERSONNE1.) et l'amputer de ses droits en tant que propriétaire et l'empêcher *in fine* d'y réaliser une quelconque construction.

Il pourrait accepter ne pas se voir autoriser un projet conforme au PAG. Par contre, la situation deviendrait problématique lorsqu'à chaque fois qu'il préparerait un projet conforme au PAG, celui-ci serait modifié pour rendre son projet non conforme.

Le comportement de la COMMUNE serait fautif, en ce qu'il serait établi que son opposition aux différents projets n'aurait d'autre but que de nuire à PERSONNE1.). La tentative d'insérer une « clause de renonciation à tout recours » dans l'acte de vente en serait l'aveu ultime. Cette intervention de la COMMUNE prouverait que celle-ci avait l'intention de faire marche arrière, mais uniquement après le changement de propriétaire.

Ce comportement de la COMMUNE constituerait un abus de pouvoir et serait ainsi fautif. Un traitement inégalitaire du propriétaire par rapport au potentiel futur propriétaire des lots serait fautif et susceptible d'engager la responsabilité de la COMMUNE.

Quant à son préjudice, PERSONNE1.) fait valoir que les parcelles n'auraient plus que très peu de valeur à la revente, elles ne pourraient être vendues qu'à perte. Il aurait en outre perdu une très bonne chance de lancer un projet immobilier très rentable.

À titre subsidiaire, il formule une offre de preuve par voie d'expertise en vue de chiffrer la valeur des terrains.

Le préjudice évalué à 10.000.000 euros serait en relation causale directe avec le comportement fautif de la COMMUNE.

La **COMMUNE** soulève l'incompétence du Tribunal d'arrondissement pour connaître de la demande d'PERSONNE1.). En effet, sous le couvert de son action civile, PERSONNE1.) demanderait au final en substance au Tribunal d'arrondissement d'examiner la légalité de la décision de refus de son autorisation de construire, respectivement la légalité de la refonte du PAG de la SOCIETE1.).

Renvoyant à l'article 2, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif, à l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile, aux articles 84 et 95bis (1) de la Constitution, la COMMUNE fait valoir que la question de la conformité de la demande d'autorisation de construire à la réglementation urbanistique commune relèverait de la compétence exclusive des juridictions administratives.

Le Tribunal d'arrondissement serait ainsi incompétent pour toiser la question de la conformité d'une demande d'autorisation de bâtir au PAG, ainsi que pour vérifier la légalité de la procédure de refonte du PAG.

La COMMUNE soulève encore l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir dans le chef d'PERSONNE1.). En effet, la qualité de propriétaire ne serait pas prouvée. PERSONNE1.) verserait notamment un compromis de vente duquel il résulterait qu'une société SOCIETE4.) serait propriétaire.

Sur base des extraits cadastraux versés par PERSONNE1.), il ressortirait qu'il ne serait que propriétaire indivis à hauteur de 50% ensemble avec PERSONNE2.).

Renvoyant à l'article 815-3 du Code civil, la COMMUNE fait valoir qu'une action indemnitaire ou dommages et intérêts contre un tiers à l'indivision ne constituerait pas un acte conservatoire qu'un indivisaire pourrait accomplir seul.

L'exercice d'une action en justice constituerait un acte grave et sa mise en œuvre devrait obéir à l'exigence d'unanimité des indivisaires.

L'action, respectivement la demande d'PERSONNE1.) serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée pour défaut de qualité à agir.

Quant aux faits et rétroactes, la COMMUNE précise qu'PERSONNE1.) omettrait de préciser qu'en 2001-2002, les parcelles acquises auraient déjà été

classées dans le PAG en « zone de bâtiments et équipements publics », sinon en « zone de verdure ».

En outre, suite au jugement du Tribunal administratif du 20 novembre 2019, PERSONNE1.) aurait sollicité le réexamen de sa demande. Le Bourgmestre aurait rendu une décision de refus le 15 janvier 2020, qui n'aurait pas fait l'objet d'un recours devant les juridictions administratives.

La COMMUNE confirme également qu'elle a opéré en 2018 une refonte de son PAG.

Les faits évoqués par PERSONNE1.) quant à la prétendue intervention de la COMMUNE dans un compromis de vente seraient sans pertinence.

Quant au fond, la COMMUNE fait valoir qu'elle n'aurait fait que respecter les dispositions légales et réglementaires ayant trait à son champ de compétence et qu'elle n'aurait à aucun moment été guidée par des sentiments malveillants à l'égard des « parties demanderesses ».

Renvoyant à un arrêt de la Cour d'appel du 18 juin 2003, la COMMUNE fait valoir qu'une décision individuelle d'annulation ou de refus émanant des juridictions administratives ne donnerait pas automatiquement droit à des dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle fait valoir que si PERSONNE1.) estimait que le refus lui notifié le 15 janvier 2020 n'aurait pas été conforme à la réglementation urbanistique de la SOCIETE1.), il lui aurait incombé d'introduire un recours devant le Tribunal administratif en temps utile, ce qu'il n'aurait toutefois jamais fait.

La décision de refus aurait donc acquis force de chose décidée et serait réputée irréfragablement conforme à l'ordre juridique.

En l'absence d'annulation par le juge administratif de la décision communale, aucune attitude fautive, imprudente ou négligente, ni même légère, ne pourrait être reprochée à la COMMUNE.

La COMMUNE n'engagerait ainsi pas sa responsabilité.

Elle conteste le montant réclamé de 10.000.000 euros tant en son principe qu'en son *quantum*. Il ne serait étayé par aucune pièce.

Elle s'oppose en outre à l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par PERSONNE1.).

La COMMUNE s'oppose finalement à la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et sollicite à son tour l'allocation d'une telle indemnité à hauteur de 6.500 euros.

En réponse au moyen d'incompétence matérielle et d'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir, **PERSONNE1.)** fait valoir ce qui suit :

Concernant la compétence matérielle des juridictions de l'ordre judiciaire, il fait valoir, en renvoyant aux articles 84 et 95bis de la Constitution, que les contestations relatives aux droits civils relèvent de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire. Or, la présente instance aurait pour objet l'obtention de dommages et intérêts en raison du comportement fautif de la COMMUNE fondée principalement sur la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'État et des collectivités publiques et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Le Tribunal de céans serait partant compétent pour connaître de sa demande.

Quant au défaut de qualité à agir, PERSONNE1.) fait valoir que la question de savoir s'il est réellement titulaire du droit litigieux relèverait du fond et ne serait partant pas à examiner au niveau de la recevabilité de sa demande.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la compétence matérielle

La COMMUNE a soulevé l'incompétence *ratione materiae* du Tribunal de céans au motif que le présent litige relèverait des juridictions de l'ordre administratif alors que par son assignation, PERSONNE1.) demanderait au final en substance au Tribunal d'arrondissement d'examiner la légalité de la décision de refus de son autorisation de construire, respectivement la légalité de la refonte du PAG de la SOCIETE1.).

Le Tribunal d'arrondissement serait incompétent pour toiser la question de la conformité d'une demande d'autorisation de bâtir au PAG, ainsi que pour vérifier la légalité de la procédure de refonte du PAG.

Le Tribunal relève que suivant l'article 84 de la Constitution, les contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort des tribunaux.

Aux termes de l'article 95 bis de la Constitution, le contentieux administratif est du ressort du Tribunal administratif et de la Cour administrative.

Les contestations relatives aux droits civils relèvent de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.

La répartition des compétences entre les juridictions judiciaires et les juridictions administratives s'opère, non en fonction des sujets de droit, personnes privées ou autorités administratives, mais en fonction de l'objet du droit qui engendre une contestation portée devant le juge.

Aux termes de l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal d'arrondissement est juge de droit commun en matière civile et commerciale et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande.

Le juge judiciaire, saisi d'une demande en dommages et intérêts, n'est pas compétent pour connaître des demandes tendant indirectement à l'anéantissement de l'acte administratif taxé d'illégal mais il peut analyser incidemment, comme préalable à l'allocation d'une indemnisation, la légalité d'une décision administrative, réglementaire ou individuelle, ayant causé un préjudice, si cette décision n'a pas été annulée par le juge administratif.

En principe le juge judiciaire a le pouvoir d'apprécier le comportement fautif ou non de l'administration ayant pris une décision individuelle, alors qu'en ce faisant, il n'empiète nullement sur la compétence du juge administratif. La demande en dommages et intérêts laisse subsister l'acte critiqué. Son annulation relève de la seule compétence des juridictions administratives tandis que la demande en dommages et intérêts est à porter devant les juridictions judiciaires.

(Cour d'appel, 15 octobre 2014, rôle numéro 38646)

En l'espèce, PERSONNE1.) a introduit une demande sur base de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la Loi du 1^{er} septembre 1988. Il y a lieu de relever que suivant arrêt de la Cour de cassation du 24 avril 2003, il a été retenu que ladite disposition,

sans instaurer un régime spécifique, ne fait qu'appliquer aux personnes morales de droit public dans une terminologie adaptée à celles-ci, le principe de la responsabilité civile délictuelle de droit commun qui se fonde sur le concept de la faute.

Force est de constater que le Tribunal de céans n'est pas saisi d'un recours tendant à anéantir la décision prise par la COMMUNE, mais d'une action en responsabilité, alors qu'PERSONNE1.) estime que le comportement de la COMMUNE lui a causé un préjudice.

En outre, il y a lieu d'admettre que sur base de l'article 95 de la Constitution, qui dispose que « *Les cours et tribunaux n'appliquent les arrêtés et règlements généraux et locaux qu'autant qu'ils sont conformes aux lois* », les juges du fond ont le pouvoir d'analyser la légalité d'un plan d'aménagement par voie incidente.

Il y a partant lieu de retenir que le Tribunal de céans est compétent pour connaître de la demande introduite par PERSONNE1.) à l'encontre de la COMMUNE.

Quant à la recevabilité de la demande eu égard à l'article 815-3 du Code civil

La COMMUNE a soulevé le défaut de qualité à agir dans le chef d'PERSONNE1.) au motif que sa qualité de propriétaire ne serait pas établie.

Elle a encore soulevé l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE1.) eu égard aux dispositions de l'article 815-3 du Code civil, estimant que l'exercice d'une action en justice constituerait un acte grave, de sorte que sa mise en œuvre devrait obéir à l'exigence d'unanimité des indivisaires.

Le Tribunal relève que la question de savoir si une personne est réellement titulaire du droit dont elle se prévaut relève du fond et ne se pose donc pas au stade de la recevabilité. Celui qui se prétend titulaire d'un droit litigieux a la qualité pour agir, autrement dit, le titre juridique lui permettant de saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

La qualité de propriétaire d'PERSONNE1.) sera donc analysée ultérieurement quant au fond du litige.

Quant au deuxième moyen d'irrecevabilité, il y a lieu de relever qu'aux termes de l'article 815-2 1° du Code civil, tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis.

Selon l'article 815-3 1° du Code Civil, les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires.

La règle de l'unanimité, inscrite à l'article 815-3 du Code civil, se justifie pour plusieurs raisons. La première, fondamentale, tient au fait que le droit de chaque indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu'une mesure conservatoire portant sur l'intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine de méconnaître le droit individuel de chacun. À cette première raison s'en ajoute une seconde, complémentaire, qui tient à l'absence de personnalité morale de l'indivision. (J.-B. DONNIER, J.-Cl. civil, art. 815 à 815-18, fasc. 20, « Successions. - Indivision. Régime légal. - Gestion des biens indivis. Actes accomplis par les indivisaires », 2013, n° 73).

À ces raisons de fond s'ajoutent des considérations d'opportunité. Les actes d'administration et de disposition visés à l'article 815-3, alinéa 1^{er}, du Code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l'importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l'unanimité apparaît comme la protection la plus efficace que la loi puisse offrir à chaque indivisaire. Il était donc opportun de consacrer dans la loi ce principe de la nécessité d'un consentement unanime de tous les indivisaires à des actes d'une telle importance (J.-B. DONNIER, *op. cit.*, n° 74).

Ainsi lorsqu'il ne s'agit plus de faire reconnaître un droit, mais de l'exercer, la règle de l'unanimité interdit l'action isolée d'un indivisaire. Les indivisaires ne peuvent également que revendiquer des droits sur leur quote-part. Cette règle d'unanimité s'applique également aux actions en justice. Ainsi un indivisaire ne peut exercer seul une action en justice relative aux biens indivis et tous les indivisaires doivent être appelés à l'instance lorsque les intérêts de l'indivision sont en défense (TAL, 25 mai 2011, n° 117/11, n° 127.567 du rôle et 5 février 2020, n° 2020TALCH01/00033, n° TAL-2019-02323 du rôle).

Cette exigence se justifie, car l'action en justice est un acte grave. (J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CINAMONTI, *Traité de droit civil, Les biens*,

LGDJ, 2000, n° 494, p. 502 - Ph. MALAURIE et L. AYNÈS, Droit civil, Les biens, Defrénois, 2003, n° 689, p. 203).

La règle selon laquelle les actions en justice ne peuvent être intentées que du consentement unanime des indivisaires ne concerne que les actions relatives à l'administration ou la disposition du patrimoine indivis. Elle ne s'applique pas lorsqu'un indivisaire demande la réparation d'un préjudice qui lui est propre. (Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Liquidations - Partages - Encyclopédies - V° Indivision - Fasc. 22 : INDIVISION. – Gestion. – Majorité ou unanimité ? – mise à jour 26 avril 2022, n° 94)

Il résulte des conclusions d'PERSONNE1.) que celui-ci fait état d'un préjudice qui lui serait personnel, alors qu'il aurait été le seul à s'investir dans les différents projets immobiliers.

Il y a partant lieu de retenir que la règle de l'unanimité ne trouve pas application en l'espèce.

La demande d'PERSONNE1.) introduite par exploit d'huissier du 21 juin 2021 est partant à déclarer recevable sur ce point.

En tout état de cause, il y a lieu de relever qu'PERSONNE2.) a procédé à une intervention volontaire dans le cadre de la présente instance, de sorte que la présente instance aurait en tout état de cause été régularisée.

Quant au fond

PERSONNE1.) indique être copropriétaire avec PERSONNE2.) des parcelles suivantes :

- NUMERO1.),
- NUMERO2.),
- NUMERO3.),
- NUMERO4.),
- NUMERO5.).

Il incorpore dans ses dernières conclusions deux relevés parcellaires desquels il résulte que les parcelles numéros NUMERO1.), NUMERO3.) et NUMERO4.) sont effectivement la copropriété indivise d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) au 27, respectivement 28 mars 2023.

Toutefois, la parcelle numéro NUMERO2.) n'y figure pas.

Quant à la parcelle numéro NUMERO5.), celle-ci est inscrite comme étant la propriété de la SOCIETE1.).

Du premier relevé parcellaire dans les conclusions et d'un l'extrait cadastral versé en pièce n° 1 par Maître BAUER, il ressort qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont encore copropriétaires d'une parcelle numéro NUMERO6.) d'une contenance de 1a22ca, qui n'est toutefois pas reprise aux conclusions dans la liste des parcelles dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient propriétaires.

Le Tribunal constate en outre que les pièces numéros 3 à 7 de Maître BAUER mentionnent une « association PERSONNE5.) », respectivement « Mesdames PERSONNE6.) et PERSONNE7.) », et notamment la parcelle cadastrale numéro NUMERO2.) (pièces n° 5 à 7 de Maître BAUER). Ces pièces datent des années 2004 à 2006, alors qu'PERSONNE1.) indique pourtant être copropriétaire de cette parcelle depuis les années 2001-2002.

Avant tout autre progrès en cause, PERSONNE1.) est invité à s'expliquer quant à ces divergences.

Le Tribunal constate qu'un courrier de la COMMUNE du 23 février 2015 (pièce n° 8 de Maître BAUER) mentionne encore une parcelle numéro « NUMERO7.) » à côté des parcelles NUMERO6.) et NUMERO3.). Les parties sont invitées à confirmer le cas échéant qu'il s'agit d'une simple erreur matérielle et qu'il y a lieu de lire « NUMERO4.) » au lieu de « NUMERO7.) ».

La même chose est à vérifier quant au courrier de la société SOCIETE5.) du 6 juillet 2018 qui mentionne les parcelles numéros « NUMERO8.) et NUMERO9.) » (pièce n° 9 de Maître BAUER).

En vue de compléter le dossier, le Tribunal entend également obtenir copie des annexes mentionnées au courrier du 5 mai 2004 (pièce n° 2 de Maître BAUER) et au courrier du 14 mars 2005 (pièce n° 5 de Maître BAUER),

Finalement, le Tribunal estime opportun, une fois la question de la propriété des parcelles clarifiées, d'inviter les parties à préciser dans quelle zone selon

l'ancien PAG se trouvaient les parcelles respectives, ainsi que de verser le PAG actuel.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejetant le moyen d'incompétence *ratione materiae* soulevé par l'SOCIETE1.),

partant, se déclare compétent pour en connaître,

rejetant le moyen d'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir tiré de l'article 815-3 du Code civil,

partant, reçoit la demande d'PERSONNE1.) en la forme,

avant tout autre progrès en cause :

- invite PERSONNE1.) à établir sa propriété sur les parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO5.),
- invite les parties à vérifier l'exactitude des parcelles mentionnées dans les pièces numéros 8 et 9 de Maître BAUER,
- invite PERSONNE1.) à verser les annexes mentionnées au courrier du 5 mai 2004 (pièce n° 2 de Maître BAUER) et au courrier du 14 mars 2005 (pièce n° 5 de Maître BAUER),
- invite les parties à préciser dans quelle zone se trouvaient les parcelles respectives selon l'ancien PAG,
- invite les parties à verser le PAG actuellement en vigueur,

réserve le surplus,

met l'affaire en suspens.